

EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 1/25
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage
Adresse:	Am Unstrutufer 5, 37351 Silberhausen
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	160 m ²
Grundstück:	700 m ² ; Allgemeines Wohngebiet



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025
ermittelt mit rd. **436.000 €**.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage

Objektadresse: Am Unstrutufer 5, 37351 Silberhausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Silberhausen, Blatt 1514, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis Gemarkung Silberhausen, Flur 6, Flurstück 139/3, Gebäude- und Freifläche, Dingelstädter Straße (jetzt Am Unstrutufer 5), Größe 700 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Thüringen

Stadt/ Gemeinde: Silberhausen – mit ca. 600 Einwohnern zur Landgemeinde Dingelstädt im Landkreis Eichsfeld gehörend; Kindergärten im Ort vorhanden, Schulen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten nur über Dingelstädt und Umgebung nutzbar; insgesamt dörfliche Infrastruktur

Verkehrslage: gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 247, die nordseits zu dem ca. 12 km entfernten Anschluss an die Bundesautobahn Leinefelde/ Worbis sowie südseits in die ca. 16 km entfernte Kreisstadt Mühlhausen führt; Silberhausen hat einen Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke Gotha-Leinefelde; sonst guter öffentlicher Personennahverkehr über Buslinien mit Dingelstädt und Leinefelde verbunden

innerörtliche Lage: am nordwestlichen Dorfrand in sehr ruhiger Wohnlage mit insgesamt dörflichem Wohncharakter

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: ländliche Wohngegend mit ausschließlich offener Wohnbebauung sowie angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung

Gestalt/ Profil/ Größe: rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeprofil; 700 m²

Straßenart/-ausbau: *Am Unstrutufer* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege; sehr gering frequentiert

Erschließung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Erdgas, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse: keine

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: wurde nicht eingesehen

Lasten: keine Baulasten eingetragen; kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal

3. Gebäudebeschreibungen und Außenanlagen

Gebäudeart: nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit direkt angrenzender Pkw-Doppelgarage

Baujahr: 2017

Modernisierungen: keine, da neuwertig und kaum vorhandener Verschleiß

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	72 Jahre (gemäß linearer Alterswertabschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht gegeben, da GRZ ausgeschöpft
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem und braunem Anstrich; Sockel mit dunkelgrauem Anstrich
Bruttogrundfläche:	291 m ²
Wohnfläche:	Erdgeschoss: 73 m ² <u>Obergeschoss: 87 m²</u> gesamt: 160 m ²
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte
Außenwände:	36 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 und 17,5 Mauerwerk
Deckenkonstruktionen:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion/ -form:	versetztes Pultdach mit unterschiedlich hoch angeordneten Dachflächen und Dachneigungen
Balkon/Terrasse:	Terrasse unmittelbar am Haus, Größe der Terrasse unbekannt, da bisher nur provisorisch mit Paletten befestigt und somit hier nicht als Wohnfläche angerechnet
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Hausleitungsnetz baujahrstypisch neuwertig
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung; Hausleitungsnetz baujahrstypisch neuwertig
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem dem Baujahr entsprechend neuwertig
Heizung:	Fußbodenheizung über Gas-Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung; Kaminofen mit Warmwasseraufbereitung
energetischer Gebäudezustand:	noch gut; 36,5 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem; entspricht noch den hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes
Bodenbeläge:	großformatige Fußbodenfliesen in Flur, Küche und Bad; sonst Laminat
Wand-/ Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert; neuwertig
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster, teils bodentief; mit Rollläden
Türen:	holzfurnierte Innentüren
sanitäre Einrichtungen:	großzügiges Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne im Obergeschoss; Duschbad und Waschküche im Erdgeschoss
Küchenausstattung:	in technisch neuwertiger Ausstattung im Erdgeschoss sowie Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Heizungsanlage
Ausstattung:	insgesamt neuwertig
Besondere Bauteile:	keine
Besonnung/ Belichtung:	sehr gut durch teils auch bodentiefe große Fenster
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Bau- und Unterhaltungszustand:	aufgrund des noch sehr jungen Baujahres insgesamt neuwertig; es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm
besondere Grundstücksmerkmale:	4 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen unfertiger Außenanlagen (-20.526,26 €); sonst keine
Doppelgarage:	direkt an das Wohnhaus angrenzend mit Zugang zur Waschküche; 24 cm Mauerwerk mit Strukturputz wie das Wohnhaus; Flachdach mit Bitumenabdeckung; normale Garagengröße für zwei Pkw; über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten

Außenanlagen

großflächige sporadisch mit Schotter befestigte Flächen vor dem Wohngebäude, der Doppelgarage sowie Zuwegungen; gartenseits mit Holzpaletten provisorisch angelegte Terrasse; mit Gehwegplatten befestigte kleine Freifläche (ca. 12 m²) mit darauf befindlichem Aufstellpool mit Stahlrahmen; Gartenhäuschen (marode Holzkonstruktion, wird hier wertneutral betrachtet); gepflegte Rasenfläche im gartenseitigen Grundstücksteil mit kleinen Spielgeräten; keine Einfriedungen weder im Vorgarten- noch im gartenseitigen Grundstücksteil; insgesamt unfertige nur mit Schotter befestigte Zuwegungen und Zufahrten sowie unfertige nur provisorisch angelegte Terrasse/ Außenanlagen

4. Verkehrswert

436.000 zum Wertermittlungstichtag 24.09.2025